

De Reijnenburg 42
5501 LD Veldhoven

Tel. 040- 254 15 28
info@henrikox.nl
www.henrikox.nl

Lid van:



ABDIJTUINEN 279 VELDHOVEN

TE KOOP



Vraagprijs € 475.000 k.k.

Kenmerken Woning:

Gebruiksoppervlakte: Ca. 95 m²

Inhoud: Ca. 315 m³

Met eigen parkeerplaats en berging

Bouwjaar: 2010

Slaapkamers: 2

Energie label: A

VELDHOVEN, ABDIJTUINEN 279

Ruim opgezet 3-kamer appartement met een groot balkon van ruim 20m² op het zuidwesten gelegen, een berging en 1 parkeerplaats in de parkeerkelder. Dit appartement is zeer privacy biedend gelegen op de 7e etage en heeft een schitterend uitzicht over de omgeving.

Ligging:

Het appartement is fraai en bijzonder gunstig gelegen, centraal in Veldhoven, nabij uitvalswegen, op loopafstand van ASML en met alle denkbare voorzieningen op korte afstand (City-Centrum met winkels, theater en bioscoop, restaurants, openbaar vervoer, gemeentehuis, bibliotheek, overdekt zwembad, sporthal, etc., maar ook bij winkelcentrum de Mira en de Kromstraat). Appartementencomplex Abdijtuinen heeft een fraai aangelegde tuin rondom en heeft voldoende bezoekersparkeerplaatsen in de parkeerkelder, en verder zijn er aan de buitenzijde van het complex op eigen terrein parkeerplaatsen met laadpunten voor elektrische auto's.

Indeling appartement:

Begane grond:

Algemene (beveiligde) entreehal met bellentableau en videofooninstallatie. Brievenbussen en zitbank zijn aanwezig. Lift en trappenhuis zijn vanuit de algemene entree bereikbaar. Tevens toegang tot berging en parkeerplaats in de kelder.

7de verdieping:

Entree vanaf buitengalerij aan de achterkant.

Hal:

Vanuit de hal toegang tot twee slaapkamers aan galerijzijde, badkamer, separate toiletruimte, technische ruimte/berging en de woonkamer.

Toiletruimte:

Gedeeltelijk betegelde toiletruimte met wandcloset en fontein.

Inpandige bergruimte met opstelling warmte-pompsysteem met verdeler voor de vloerverwarming en extra bergruimte.

Badkamer:

Grotendeels betegelde badkamer voorzien van inloofdouche met aluminium cabine met glazen wanden/schuifdeur en thermostaatkraan, vaste wastafel met daarboven een kastje met spiegeldeurtjes en verder voorzien van verlichting en elektra.

Woonkamer:

Ruime living met veel lichtinval vanwege de grote raampartijen en via een loopdeur naar het balkon aan de voorzijde.

Keuken:

Open keuken met een rechte keukeninrichting. De keuken is voorzien van onder- en bovenkasten en laden, een granieten aanrechtblad met rvs spoelbak met mengkraan. Verder beschikt de keuken over een inductiekookplaat, vlakschermafzuigkap, combimagnetron/oven en koelkast.

Inpandige berging/bijkeuken:

Ruime inpandige berging met wasmachine aansluiting, mechanische ventilatie unit, groepenkast en voldoende bergruimte voor provisie.

Balkon:

Royaal balkon gelegen op het zuidwesten van ruim 20m² en voorzien van houten vloerplanken en twee lampen. Vanuit het balkon een wijds uitzicht over de omgeving.

VELDHOVEN, **ABDIJTUINEN 279**

KENMERKEN APPARTEMENT:

- Het appartement beschikt over een definitief energielabel A.
- In het afgesloten souterrain (met elektrische rolpoort, op afstand bedienbaar) bevindt zich de eigen parkeerplaats (zéér dicht bij de trap- en liftopgang) en de eigen berging, verder is hier ook een algemene fietsenberging aanwezig en ook een fietslift.
- De servicekosten (bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren) bedragen in 2025 ca. € 196,- per maand incl. de parkeerplaats. De servicekosten zijn een bijdrage voor de gezamenlijke lasten zoals o.a. de opstalverzekering, onderhoud en energieverbruik van lift en algemene ruimten, reservering groot onderhoud etc.
- Het appartement biedt een schitterend wijds uitzicht vanaf het balkon als vanuit de slaapkamers.
- Het appartement beschikt over een riant balkon van ca. 20m² gelegen op het zuidwesten.
- Duurzame verwarming met aardwarmte.
- Vloerverwarming te regelen per vertrek.
- KISS elektra systeem (flexibel elektrasysteem met o.a. draadloos schakelsysteem).
- Het appartementencomplex wordt beheerd door een financieel gezonde en actieve VVE.

ALGEMENE INFORMATIE:

- Het appartement is gelegen in de wijk Veldhoven-Dorp in de gemeente Veldhoven. Een zeer goede woonomgeving waarbij o.a. diverse winkels, scholen, horeca en andere openbare voorzieningen op loopafstand zijn gelegen. Veldhoven is gelegen grenzend aan het stedelijke gebied van Eindhoven maar ook aan de natuur en landerijen van de Kempen regio. Door de centrale ligging zijn de uitvalswegen de N2, A2, A50, A58 en A67 zeer nabij. De bedrijvigheid in de regio is zeer goed te noemen. O.a. door grote bedrijven in de regio als ASML, Philips, Daf en High Tech Campus, staat de regio bekend door een bovengemiddelde werkgelegenheid.
- Het appartement is in 2010 gebouwd op degelijke wijze, met een optimaal isolatiepakket en met kwalitatief hoogwaardige materialen (o.a. kiep-/kantelramen en een centrale verwarmingsinstallatie op basis van aardwarmte, met zowel vloerverwarming als vloerkoeling welke op elke kamer afzonderlijk te regelen is.
- N.B. De maatvoering, gebruiksoppervlakten en inhoud van deze woning zijn bepaald door een professioneel bedrijf en zijn gebaseerd op de Meetinstructie en de NEN2580. Ondanks alle zorgvuldigheid kunnen eventuele fouten niet uitgesloten worden, door meetfouten, interpretatieverschillen of beperkingen bij het inmeten. Daarom adviseren wij u dringend - indien de maatvoering, oppervlakten en/of inhoud voor u belangrijk zijn en/of bepalend voor de prijs - dit aan ons kenbaar te maken en deze meetgegevens te controleren. Wij willen u daarbij uiteraard graag helpen

VELDHOVEN, **ABDIJTUINEN 279**



VELDHOVEN, **ABDIJ TUINEN 279**



VELDHOVEN, **ABDIJTUINEN 279**



VELDHOVEN, **ABDIJTUINEN 279**



VELDHOVEN, **ABDIJTUINEN 279**



VELDHOVEN, **ABDIJTUINEN 279**



VELDHOVEN, **ABDIJ TUINEN 279**



VELDHOVEN, **ABDIJTUINEN 279**



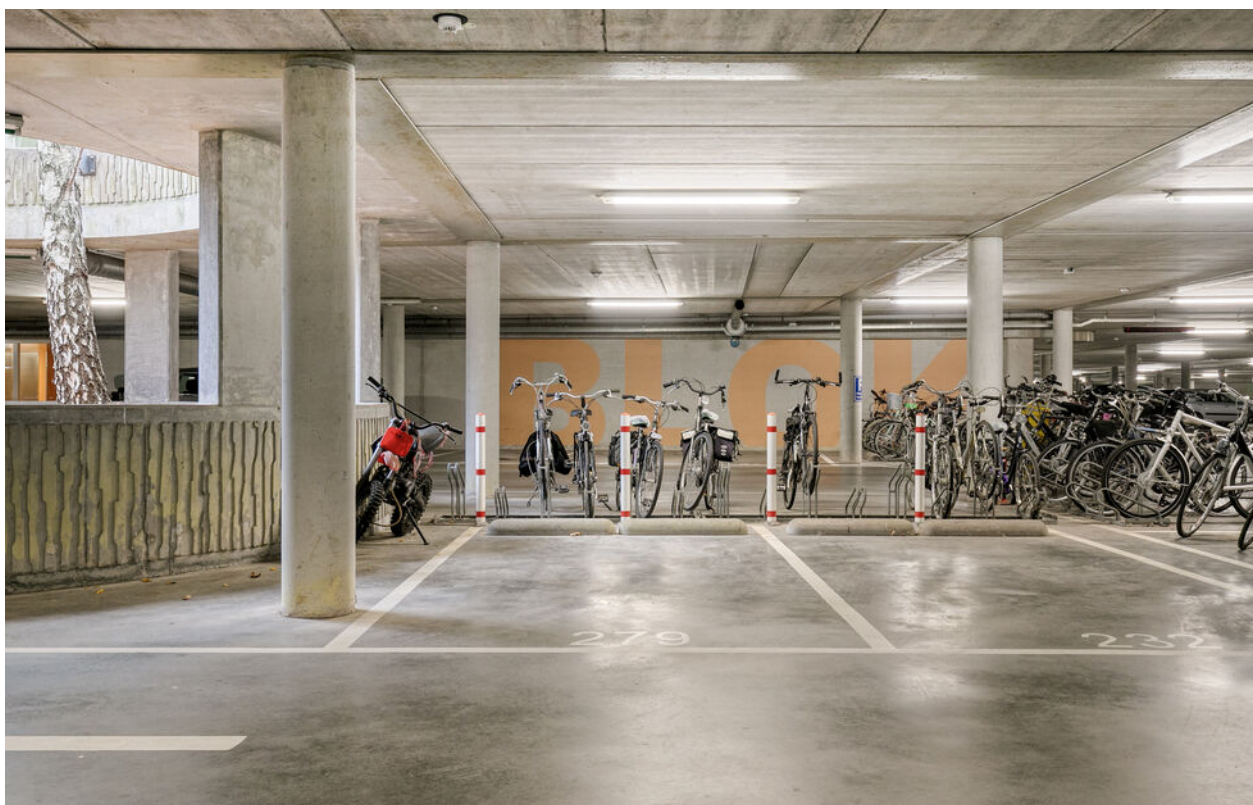
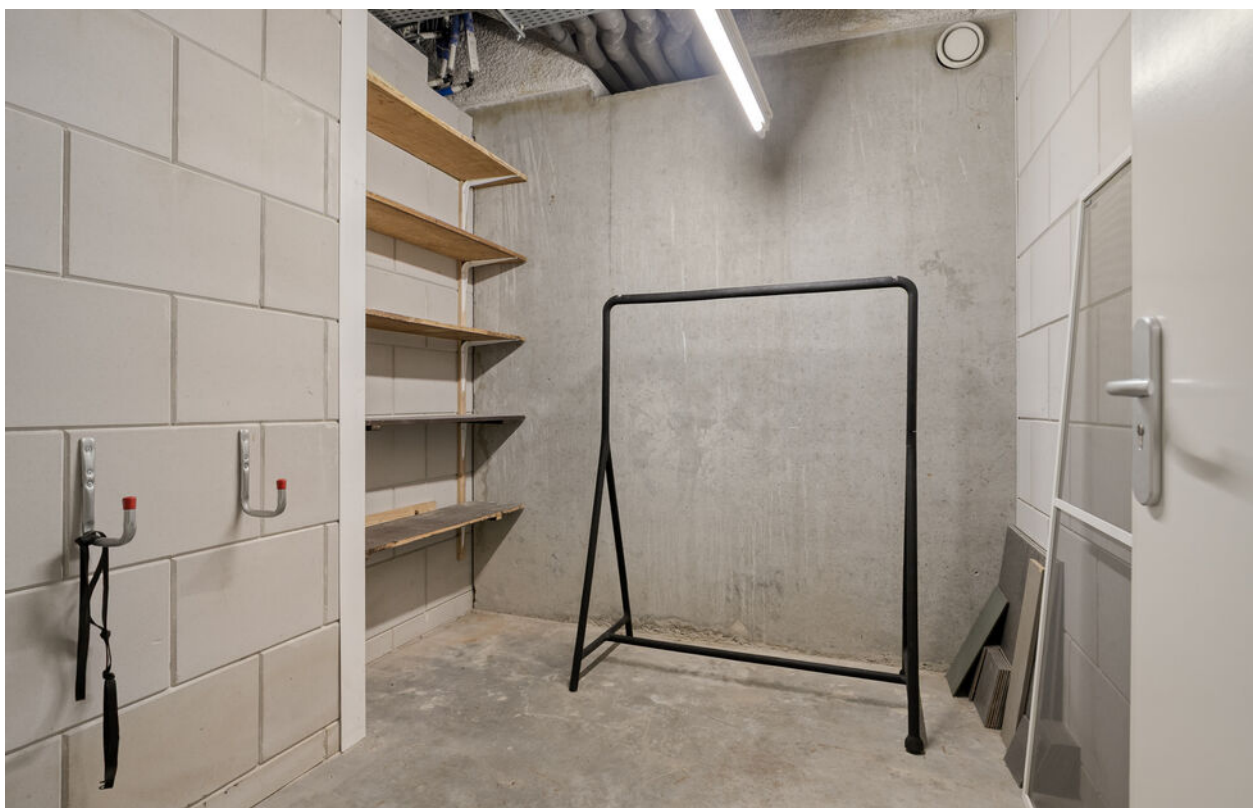
VELDHOVEN, **ABDIJTUINEN 279**



VELDHOVEN, **ABDIJTUINEN 279**



VELDHOVEN, **ABDIJTUINEN 279**



VELDHOVEN, **ABDIJTUINEN 279**



VELDHOVEN, **ABDIJTUINEN 279**



VELDHOVEN, **ABDIJTUINEN 279**

PLATTEGROND

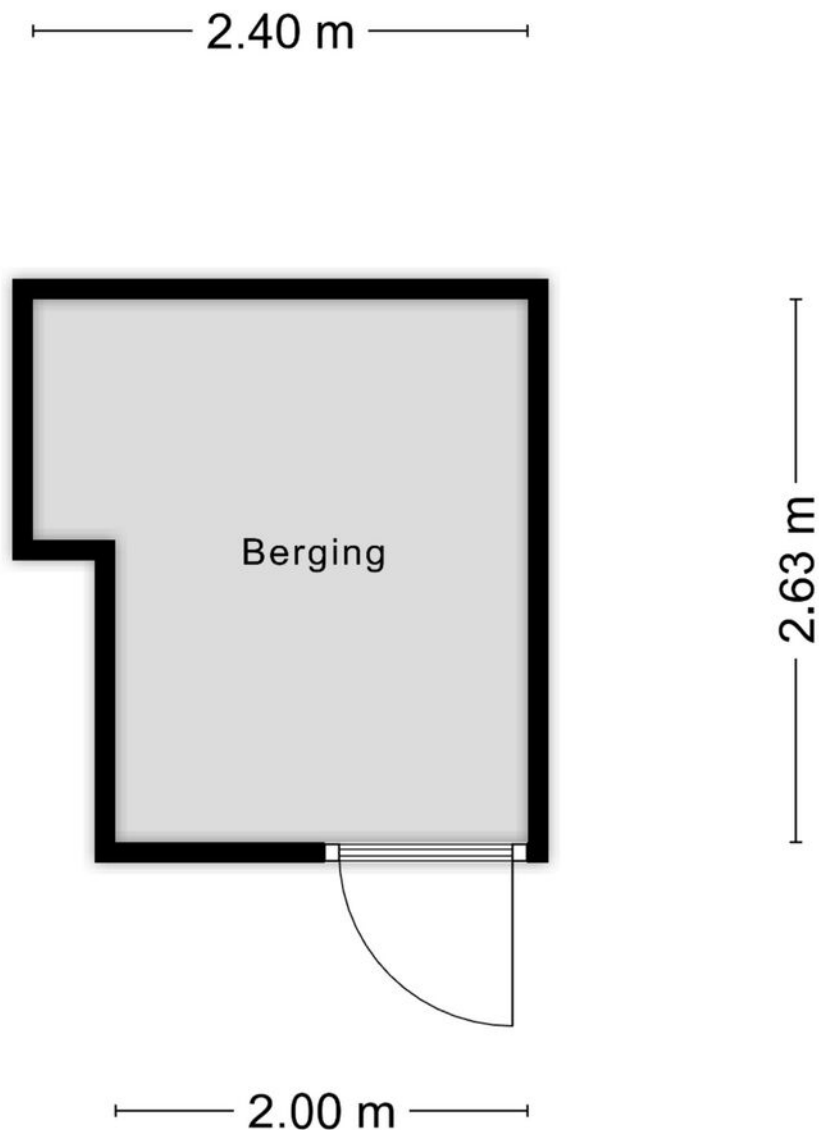


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

VELDHOVEN, **ABDIJTUINEN 279**

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

VELDHOVEN, **ABDIJTUINEN 279**

PLATTEGROND

2.30 m



5.00 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Indeling en afmetingen zijn slechts indicatief.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

MEETRAPPOR

Meetrapport



Meetcertifica

Zibber B.V. heeft in opdracht van Henri Kox Makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Abdijtuinen 279
Postcode/plaats	5504EV, Veldhoven
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname	19-11-2025
Datum meetrapport	20-11-2025
Certificaatnummer	1592818

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	95,30	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	22,70	M ²
Externe bergruimte	17,20	M ²
Bruto vloeroppervlak	128,60	M ²
Bruto inhoud woning	314,83	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

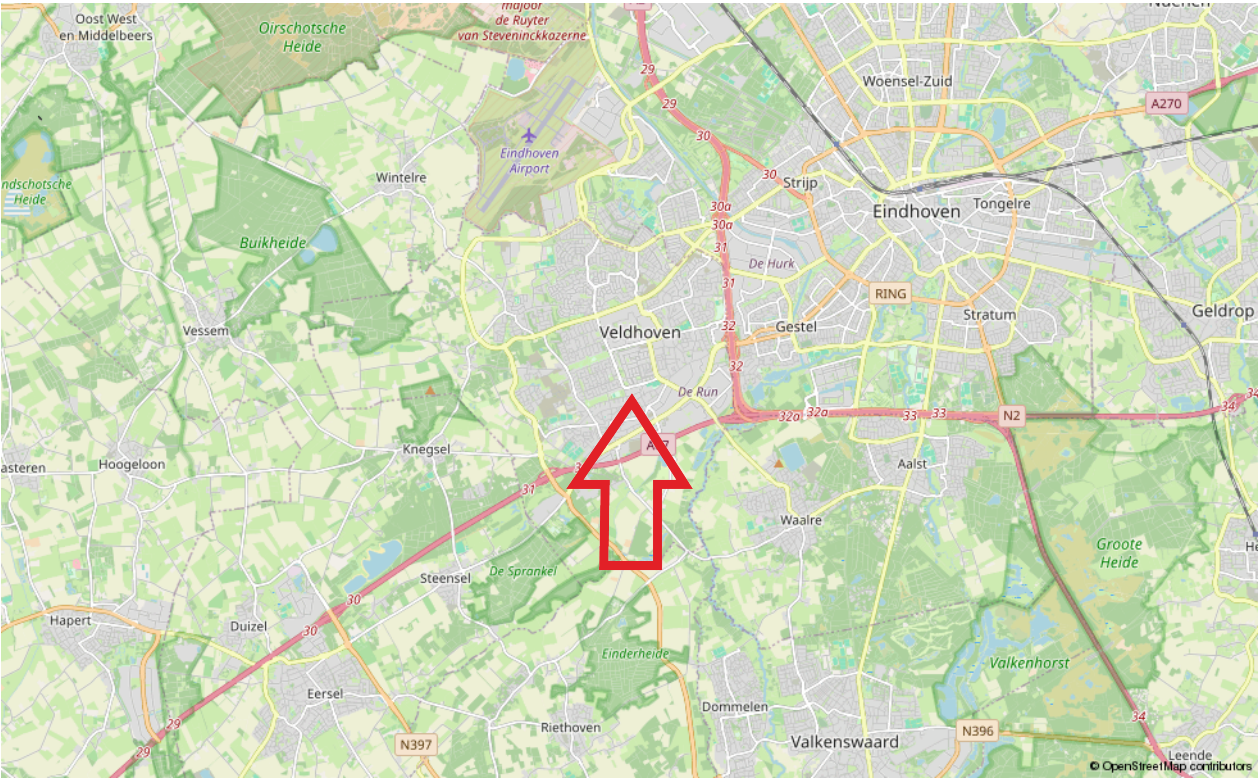
VELDHOVEN, **ABDIJTUINEN 279**

KADASTRALE KAART



VELDHOVEN, **ABDIJTUINEN 279**

BEREIKBAARHEID



VELDHOVEN, **ABDIJTUINEN 279**

Brochure:

De inhoud van deze brochure dient om u een eerste indruk te verschaffen van het object aan de hand van onze omschrijving en de bijgevoegde foto's, plattegronden, kadastrale kaart, etc. Indeling en afmetingen kunnen afwijken van de werkelijkheid. Indien de maatvoering voor u belangrijk is, adviseren wij u om de afmetingen tijdens een bezichtiging te controleren. Mochten er onverhoopt onvolkomenheden in de brochure voorkomen, dan kan de koper daar geen rechten aan ontlenen. Wanneer deze woning niet aan uw wensen voldoet, neem dan contact met ons op, zodat wij uw gegevens kunnen noteren voor ons "zoekersbestand" (uiteraard geheel vrijblijvend). Op deze manier kunnen wij u op de hoogte houden van ons meest actuele aanbod.

Bezichtiging:

Bij de zoektocht naar een andere woning is de locatie één van de belangrijkste aspecten. Derhalve is het verstandig om de locatie waar de woning is gelegen goed te bekijken, alvorens u belt om een afspraak te maken voor een bezichtiging. Zowel voor u zelf, maar zeker ook voor de verkoper is een bezichtiging een spannende aangelegenheid. Wij willen u dan ook vriendelijk verzoeken om binnen een paar dagen na de bezichtiging uw bevindingen aan ons door te geven, ook indien u géén verdere interesse meer in de woning heeft.

Onderzoeksplicht:

Verkoper heeft de verplichting om aan hem bekende, doch voor koper onzichtbare gebreken aan koper kenbaar te maken, de zgn. meldingsplicht. De koper heeft daarentegen ook een onderzoeksplicht. Derhalve gaan wij ervan uit dat u, alvorens een bod op de woning uit te brengen, zoveel mogelijk informatie over de woning heeft verzameld welke van belang is voor de aankoopbeslissing. Indien gewenst kunnen wij kadastrale gegevens over de woning tot uw beschikking stellen.

Tevens zijn wij in het bezit van een door verkoper ingevulde informatielijst van de woning.

Waarborgsom/bankgarantie:

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen dient de koper binnen 6 weken na het bereiken van mondelinge overeenstemming een waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom te storten op rekening van de door koper aan te wijzen notaris. In plaats van een waarborgsom te storten kan een schriftelijke bankgarantie gesteld worden, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste 7 weken na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling of erkende verzekeringsmaatschappij en de clause bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

Energielabel:

Huiseigenaren zijn verplicht bij oplevering, verkoop of verhuur van de woning een geldig (definitief) energielabel te overhandigen. Per 1 januari 2022 is het verplicht om bij elke publicatie waarin de woning te koop of te huur wordt aangeboden te vermelden wat het definitieve energielabel is van het object. Financiering: Indien gewenst is het mogelijk om via ons kantoor in contact te komen met een (onafhankelijke) hypotheek adviseur. Indien u reeds een hypotheekgesprek heeft gehad met een andere adviseur is het wellicht toch verstandig om – ter vergelijking – met één van onze adviseurs een gesprek aan te gaan.

VELDHOVEN, ABDIJTUINEN 279

Toelichting gebruiksoppervlakten:

Wonen (= woonoppervlakte)

Woonoppervlakten hebben een duidelijke woonfunctie. Denk aan woonkamer, hal, keuken, slaapkamers, badkamer. De woonoppervlakte wordt binnenmaats gemeten. Dit houdt in dat gemeten mag worden van binnenmuur tot binnenmuur (de buitenmuurdikte wordt buiten beschouwing gelaten). Bij schuine daken mag de oppervlakte als woonoppervlakte berekend worden vanaf 1,5m hoogte.

Overige inpandige ruimte

De oppervlakte van een ruimte wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbare of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Externe bergruimte

Externe bergruimte heeft geen woonfunctie. De ruimte dient gescheiden te zijn van het hoofdgebouw. Met externe bergruimte wordt onder andere een vrijstaande garage en schuur bedoeld.

Algemene informatie

Het gebruiksoppervlakte is bepaald volgens de Meetinstructie gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Is het voor u belangrijk om de maten exact te weten, dan adviseren wij u dit aan ons door te geven of de maatvoering ter plaatse op te nemen.

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op



De Reijenburg 42
5501 LD Veldhoven

Tel. 040- 254 15 28
info@henrikox.nl
www.henrikox.nl



AANKOOP / VERKOOP / HUUR / VERHUUR / TAXATIES / ADVIES